

# Governança da terra: reflexões a partir da política de regularização fundiária do Piauí

Rodrigo Ribeiro Costa Cavalcante  
Rhubens Ewald Moura Ribeiro  
Cássio de Sousa Borges  
Eduarda e Silva da Cunha  
Rannere Mendes de Oliveira Marques

Volume 1



Rodrigo Ribeiro Costa Cavalcante  
Rhubens Ewald Moura Ribeiro  
Cássio de Sousa Borges  
Eduarda e Silva da Cunha  
Rannyere Mendes de Oliveira Marques

**Governança da terra:** reflexões a  
partir da política de **regularização**  
**fundiária do Piauí**  
Volume 1

Teresina  
2026

**SUPERVISÃO EDITORIAL**

Ana Kelma Cunha Gallas

**DIAGRAMAÇÃO**

Kleber Albuquerque Gallas Filho

**DESIGN GRÁFICO E CAPA**

Ana Kelma Cunha Gallas

**IMAGENS DAS SEÇÕES**

Letícia Mendes (INTERPI)

**REVISÃO TÉCNICA**

Edson Rodrigues Cavalcante

**TI DOI MANAGER**

Eliezyo Silva



LESTU EDITORA, CONSULTORIA E  
COMUNICAÇÃO LTDA.

Contato: editora@lestu.org

site: www.lestu.com.br

Livraria: www.lestu.org

**GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ****Governador do Estado do Piauí**

*Rafael Tajra Fonteles*

**Vice-Governador do Estado do Piauí**

*Themístocles de Sampaio Pereira Filho*

**INSTITUTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E PATRIMÔNIO  
IMOBILIÁRIO DO PIAUÍ – INTERPI****Diretor-Geral**

*Rodrigo Ribeiro Costa Cavalcante*

**Diretor Administrativo e Financeiro**

*Rannyere Mendes de Oliveira Marques*

**Diretor de Gestão Estratégica Fundiária**

*Vinicius Sales Oliveira Coelho*

**Diretora de Gestão Fundiária de Interesse Social**

*Clarecinda de Araújo Moura Jesuíno Teixeira*

**Diretor de Operações**

*Leonel Brito Lima*

**Diretor de Povos e Comunidades Tradicionais**

*Saullo Lopes Amorim Alves da Silva*

**Diretor de Sistemas e Inteligência Geoespacial**

*Rhubens Ewald Moura Ribeiro*

**FICHA CATALOGRÁFICA**

Elaborada por Edson Rodrigues Cavalcante 1649/CRB3

C572g Governança da terra: reflexões a partir da política de regularização fundiária do Piauí / CAVALCANTE, Rodrigo Ribeiro Costa; RIBEIRO, Rhubens Ewald Moura; BORGES, Cássio de Sousa; CUNHA, Eduarda e Silva da; ; MARQUES, Rannyere Mendes de Oliveira (Orgs.). v. 1. Teresina: Editora Lestu, 2026.

Trabalhos apresentados no I Congresso Científico do Instituto de Terras do Piauí (CINTERPI), realizado em Teresina, nos dias 2 e 3 de dez. 2025.

428 f; il.

ISBN: 978-65-85729-15-4

DOI: 10.51205/lestu.978-65-85729-15-4

1. Política fundiária- Piauí. 2. Regularização fundiária- Brasil. 3. Território e desenvolvimento regional. 4. Gestão Pública. I. Organizadores. II. Título. III. Localidade. IV. Instituição Promotora.

CDD: 333.31

Índices para catálogos sistemáticos:

Regularização fundiária - Brasil: Política fundiária - Piauí. Território e desenvolvimento regional. Gestão pública.

13.465/2017. Acesso em: 12 nov. 2025. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm)>.

ACSELRAD, Henri. De Vilna ao Rio de Janeiro: territórios da laicidade judaica. **Revista Estudos Históricos**, v. 2, n. 40, p. 136-153, 2007. Acesso em: 10 nov. 2025. Disponível em: <<https://periodicos.fgv.br/reh/issue/view/178>>.

# 17

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA E PERIURBANA: DESAFIOS, AVANÇOS E O PAPEL DAS GEOTECNOLOGIAS (TERESINA-PI)

*Land regularization in urban and peri-urban expansion areas: challenges, progress, and the role of geotechnologies (Teresina-Pi)*

*Regularización de tierras en áreas de expansión urbana y periurbana: desafíos, avances y el papel de las geotecnologías (Teresina-Pi)*

**Vitória Regina Costa dos Santos<sup>1</sup>**

### RESUMO

Este artigo examina o processo de regularização fundiária nas áreas de expansão urbana e periurbana de Teresina-PI, evidenciando os principais desafios enfrentados pelo poder público e os avanços recentes alcançados na gestão territorial. A partir de revisão bibliográfica e análise documental de programas governamentais, observa-se que o crescimento acelerado da cidade tem impulsionado o surgimento de ocupações irregulares em regiões periféricas, ao mesmo tempo em que novas políticas de regularização vêm sendo implementadas. Destaca-se o papel das geotecnologias, como Sistemas de Informações Geográficas, geoprocessamento, georreferenciamento e levantamentos com drones, que se consolidam como ferramentas essenciais para aprimorar diagnósticos, reduzir burocracias e conferir maior precisão aos limites fundiários. Os resultados indicam que iniciativas como o Programa Regularizar, do Tribunal de Justiça do Piauí, e o ProUrbe, do governo estadual, representam avanços significativos. Contudo, persistem obstáculos relacionados à ocupação desordenada, às carências de infraestrutura e à necessidade de

<sup>1</sup> Graduanda em Engenharia Cartográfica e de Agrimensura pela Universidade Federal do Piauí (UFPI). E-mail: [reginav727@gmail.com](mailto:reginav727@gmail.com)

articulação institucional contínua para assegurar não apenas a titulação, mas a plena integração dessas comunidades ao espaço urbano formal.

Palavras-chave: Regularização fundiária. Geotecnologias. Expansão urbana. Teresina. Políticas urbanas.

#### ABSTRACT

*This article examines the land regularization process in the urban and peri-urban expansion areas of Teresina-PI, highlighting the main challenges faced by the public authorities and the recent advances achieved in territorial management. Based on a literature review and document analysis of government programs, it is observed that the accelerated growth of the city has driven the emergence of irregular settlements in peripheral regions, while new regularization policies are being implemented. The role of geotechnologies, such as Geographic Information Systems, geoprocessing, georeferencing, and drone surveys, is highlighted as essential tools to improve diagnoses, reduce bureaucracy, and provide greater precision to land boundaries. The results indicate that initiatives such as the Regularizar Program of the Court of Justice of Piauí and ProUrbe, of the state government, represent significant advances. However, obstacles persist related to unplanned occupation, infrastructure deficiencies, and the need for continuous institutional coordination to ensure not only land titling but also the full integration of these communities into the formal urban space.*

*Keywords: Land regularization. Geotechnologies. Urban expansion. Teresina. Urban policies.*

#### RESUMEN

*Este artículo examina el proceso de regularización de tierras en las zonas de expansión urbana y periurbana de Teresina, PI, destacando los principales retos que enfrentan las autoridades públicas y los avances recientes en la gestión territorial. A partir de una revisión bibliográfica y un análisis documental de programas gubernamentales, se observa que el crecimiento acelerado de la ciudad ha impulsado la aparición de ocupaciones irregulares en regiones periféricas, mientras se implementan nuevas políticas de regularización. Se resalta el papel de las geotecnologías, como los Sistemas de Información Geográfica (SIG), el geoprocesamiento, la georreferenciación y los levantamientos con drones, como herramientas esenciales para mejorar los diagnósticos, reducir la burocracia y brindar mayor precisión a los límites de las tierras. Los resultados indican que iniciativas como el Programa Regularizar de la Corte de Justicia de Piauí y*

*ProUrbe, del gobierno estatal, representan avances significativos. Sin embargo, persisten obstáculos relacionados con la ocupación desorganizada, la falta de infraestructura y la necesidad de una coordinación institucional continua para garantizar no solo la titulación de tierras, sino también la plena integración de estas comunidades al espacio urbano formal.*

*Palabras clave: Regularización de tierras. Geotecnologías. Expansión urbana. Teresina. Políticas urbanas.*

## 1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária urbana continua sendo um dos maiores desafios para o planejamento e a gestão das cidades brasileiras, especialmente nas áreas de expansão e nas zonas periurbanas, onde o crescimento acelerado e a ocupação irregular se manifestam de forma mais intensa. Nessas regiões, a falta de planejamento prévio e o acesso limitado a políticas habitacionais adequadas acabam gerando vulnerabilidade social, insegurança jurídica e condições precárias de moradia. Como lembra Maricato (2001), a informalidade presente em grande parte das cidades brasileiras não é um fenômeno isolado, mas resultado histórico de um modelo urbano excludente, marcado pela especulação imobiliária e pela oferta insuficiente de habitação popular, que consolidaram padrões de ocupação desiguais.

No caso de Teresina, a dinâmica urbana apresenta características próprias. Embora tenha sido planejada no século XIX como a primeira capital brasileira com traçado geométrico definido, a cidade rapidamente ultrapassou seus limites originais. Pesquisas de Lima, Lopes e Façanha (2019) mostram que essa expansão ocorreu de forma fragmentada, criando vazios urbanos e concentrando populações vulneráveis em áreas periféricas, sobretudo nas zonas Norte e Sul, reforçando a urgência de políticas públicas capazes de articular ordenamento territorial, inclusão social e garantia de direitos.

A promulgação da Lei Federal n.º 13.465 (BRASIL, 2017) representou um marco para a Regularização Fundiária Urbana (REURB) ao introduzir procedimentos mais ágeis e instrumentos jurídicos capazes de ampliar o acesso à titulação. No Piauí, programas como o ProUrbe, criado pela Lei

Estadual n.º 8.153 (PIAUÍ, 2023), e o Regularizar, coordenado pelo Tribunal de Justiça, já contabilizam mais de quarenta mil imóveis regularizados até 2024. Esses resultados evidenciam como a cooperação entre diferentes instituições pode acelerar a formalização de assentamentos e fortalecer o direito à moradia.

Além disso, observa-se a crescente utilização de geotecnologias como aliadas essenciais nos processos de regularização. Ferramentas como drones, técnicas de aerofotogrametria, georreferenciamento preciso e Sistemas de Informações Geográficas (SIG), ampliam a capacidade de análise territorial, tornam os diagnósticos mais precisos e reduzem o tempo necessário para delimitar lotes. Nesse cenário, a incorporação dessas tecnologias representa não apenas um avanço operacional, mas também um meio de tornar o processo mais transparente, eficiente e alinhado às demandas contemporâneas de gestão urbana.

Diante desse contexto, este estudo busca analisar a regularização fundiária nas áreas de expansão urbana e periurbana de Teresina-PI, destacando seus desafios, resultados recentes e a contribuição das geotecnologias. A investigação justifica-se pela importância da regularização como instrumento de promoção da cidadania e de efetivação do direito à cidade, além da relevância da experiência piauiense, que pode servir de referência para outros municípios brasileiros.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

A literatura sobre urbanização brasileira aponta que a produção irregular do espaço urbano resulta de processos históricos de exclusão social e de oferta limitada de habitação, conforme analisa Maricato (2001). Essa condição estrutural contribui para a expansão de assentamentos informais, especialmente em cidades que cresceram de modo acelerado e sem planejamento. Alfonsin (2007) amplia essa discussão ao defender que a regularização fundiária deve ser entendida como política pública de inclusão, articulada ao direito à cidade e voltada à promoção de cidadania, e não apenas à titulação dominial.

No contexto de Teresina, estudos de Lima (2002) e de Lima, Lopes e Façanha (2019) mostram que o crescimento urbano fragmentado

produziu desigualdades territoriais significativas, sobretudo nas zonas Norte e Sul. Esse processo se intensificou nas áreas periurbanas, onde prevalecem ocupações espontâneas, carência de infraestrutura e maior presença de áreas ambientalmente frágeis, conforme também apontado por Silva, Lopes e Monteiro (2015). O marco jurídico recente, a Lei Federal nº 13.465 (BRASIL, 2017) e a Lei Estadual nº 8.153 (PIAUÍ, 2023), modernizou os instrumentos voltados à Regularização Fundiária Urbana (REURB), introduzindo procedimentos mais eficientes e estimulando a cooperação entre instituições. Essa articulação institucional vem sendo destacada como fundamental para superar entraves históricos das políticas fundiárias, conforme observam Maricato (2001) e Alfonsin (2007).

Outro eixo teórico relevante refere-se ao avanço das geotecnologias aplicadas à gestão territorial. Conforme Stanganini et al. (2024), ferramentas como SIG, geoprocessamento, drones e aerofotogrametria ampliam a precisão diagnóstica e otimizam etapas técnicas da regularização. Mallmann, Teixeira e Mourad (2025) reforçam que a integração de bases geoespaciais aos sistemas de registro imobiliário contribui para maior segurança jurídica e eficiência administrativa, especialmente em programas que lidam com grande volume de dados territoriais.

Nesse cenário, a regularização fundiária emerge como instrumento estratégico para reduzir desigualdades e promover integração socioespacial. De modo geral, a regularização fundiária contemporânea depende de três pilares: modernização jurídica, articulação institucional e uso intensivo de tecnologias. Esses elementos estruturam práticas capazes de enfrentar a informalidade urbana e apoiar modelos de gestão territorial mais eficientes e socialmente inclusivos.

## 3 METODOLOGIA

A pesquisa desenvolvida adota abordagem qualitativa, de caráter descritivo e analítico, voltada para interpretar o processo de regularização fundiária urbana em Teresina-PI a partir de suas dinâmicas territoriais

e institucionais. Conforme Minayo (2012), a pesquisa qualitativa é especialmente adequada para estudos que envolvem significados, relações sociais e processos construídos historicamente, o que a torna pertinente para a compreensão dos mecanismos e desafios da regularização fundiária. Do ponto de vista técnico, trata-se de uma investigação bibliográfica e documental, seguindo a orientação de Gil (2019), que ressalta a relevância dessas modalidades em pesquisas que dependem da análise de materiais já produzidos sobre determinada temática.

A coleta de dados envolveu revisão sistemática de literatura em bases científicas nacionais e internacionais, como SciELO, Google Acadêmico e Portal de Periódicos da CAPES, contemplando obras publicadas entre 2000 e 2025. Segundo Lakatos e Marconi (2017), a revisão bibliográfica constitui etapa fundamental para situar o pesquisador dentro do estado atual do conhecimento e fundamentar teoricamente as análises realizadas. Foram selecionados estudos relacionados à regularização fundiária, expansão urbana, geotecnologias e pesquisas referentes ao município de Teresina, possibilitando uma compreensão ampla do contexto analisado.

Além da revisão bibliográfica, a pesquisa incluiu análise documental de legislações e materiais institucionais, conforme a orientação de Cellard (2008), que ressalta o valor dessas fontes para compreender políticas públicas e decisões administrativas. Foram examinados marcos legais como a Constituição Federal (BRASIL, 1988), o Estatuto da Cidade Lei n.º 10.257 (BRASIL, 2001), a Lei n.º 13.465 (BRASIL, 2017) e a Lei Estadual n.º 8.153 (PIAUI, 2023), além de relatórios e publicações do Tribunal de Justiça do Piauí, da Prefeitura de Teresina e do Governo do Estado. Também se utilizaram dados secundários de órgãos públicos, com informações sobre imóveis regularizados, áreas abrangidas e famílias beneficiadas. A interpretação dos dados seguiu o método de análise de conteúdo de Bardin (2011), que organiza e categoriza informações textuais para revelar padrões e significados. Esse processo permitiu identificar avanços, limitações e desafios presentes nos programas de regularização fundiária, em diálogo constante com o referencial teórico.

O recorte espacial da pesquisa concentra-se no município de Teresina, especialmente nas áreas de expansão urbana e zonas periurbanas, regiões que apresentam maior dinamismo no processo de ocupação e

maior incidência de ações de regularização. Já o recorte temporal abrange o período de 2023 a 2025, correspondendo à fase de consolidação de programas como o Programa Regularizar, do Tribunal de Justiça do Piauí (PIAUI, 2023), e o ProUrbe do Governo do Estado (PIAUI, 2023).

Reconhece-se, contudo, que a pesquisa apresenta limitações, principalmente pela falta de dados desagregados por bairros, pela ausência de estudos de impacto social específicos, e pela impossibilidade de trabalho de campo, dado o caráter documental da investigação. Ainda assim, como afirma Flick (2009), pesquisas qualitativas baseadas em múltiplas fontes documentais podem alcançar elevado grau de profundidade analítica quando sustentadas por um processo sistemático de interpretação, como o adotado neste estudo.

#### 4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A análise da expansão urbana e periurbana de Teresina mostra que o processo de urbanização da capital tornou-se cada vez mais complexo e marcado por forte desigualdade socioespacial. Embora a cidade tenha sido planejada inicialmente com um traçado geométrico regular, como aponta Lima (2002), esse modelo não acompanhou o rápido crescimento populacional, resultando em novas dinâmicas territoriais. Estudos de Silva, Lopes e Monteiro (2015) indicam que a expansão ocorreu de forma descontínua, gerando grandes vazios urbanos e acentuando a segregação socioeconômica, sobretudo entre a Zona Leste, mais consolidada, e as zonas Norte e Sul, onde predominam ocupações informais e carência de infraestrutura.

Nesse contexto, as áreas periurbanas assumem papel central, caracterizadas pela transição entre usos rurais e urbanos, essas regiões passaram a concentrar empreendimento públicos e privados, além de ocupações espontâneas. A Zona Norte tornou-se um dos principais vetores de expansão, impulsionada por grandes projetos habitacionais e pela atuação do mercado imobiliário. Já a Zona Sul, apresenta dinâmica semelhante, com setores que demandam regularização fundiária e melhorias urbanísticas, segundo levantamentos da Empresa Teresinense

de Desenvolvimento Urbano. Em ambas as áreas, a urbanização acelerada e pouco planejada tem resultado em precariedade de serviços de infraestrutura urbana, como saneamento, energia e transporte, e maior exposição a riscos ambientais.

Ademais, os resultados da pesquisa mostram avanços importantes com políticas recentes, como o Programa Regularizar do Tribunal de Justiça do Piauí (PIAUÍ, 2023) e o ProUrbe do Governo do Estado (PIAUÍ, 2023). Essas iniciativas se destacam pela articulação interinstitucional, entendida por Maricato (2001) como essencial para superar a fragmentação histórica das políticas urbanas.

O marco normativo, especialmente a Lei n.º 13.465/2017 (BRASIL, 2017) e a Lei Estadual n.º 8.153/2023 (PIAUÍ, 2023), aliado a programas como o Regularizar (PIAUÍ, 2023) e o ProUrbe (PIAUÍ, 2023), tem impulsionado avanços concretos na regularização fundiária. Com mais de 40 mil imóveis titulados até 2024 e a meta de alcançar 100 mil títulos até 2026, o Piauí exibe resultados expressivos que rompem com o histórico de lentidão que marcou esse processo no país. A cooperação entre instituições como TJPI, governo estadual, prefeituras, cartórios, Ministério Público, Defensoria Pública e OAB tem sido decisiva para esses resultados. Em Teresina, a cooperação entre Judiciário, governo estadual, municípios, cartórios, órgãos ambientais e instituições do sistema de justiça tornou os processos mais eficientes, reduziu burocracias e ampliou o atendimento às famílias residentes em áreas informais.

Outro avanço importante evidenciado pela pesquisa, é a incorporação sistemática das geotecnologias. Ferramentas como SIG, geoprocessamento, sensoriamento remoto e mapeamentos com drones têm aumentado a precisão e a agilidade das etapas técnicas. Stanganini et al. (2024) mostram que essas tecnologias permitem acompanhar a evolução das ocupações, delimitar lotes, identificar conflitos fundiários e integrar dados espaciais aos sistemas de gestão. Em Teresina, o uso de drones reduziu significativamente o tempo de mapeamento e melhorou a qualidade dos produtos cartográficos exigidos pela Lei n.º 13.465/2017.

A interoperabilidade entre sistemas digitais, como o CERURBJus, também tem desempenhado papel estratégico ao acelerar análises processuais e a emissão de registros. Mallmann, Teixeira e Mourad

(2025) destacam que a integração de bases geoespaciais aos sistemas de registro imobiliário aumenta a segurança jurídica e reduz inconsistências cadastrais. No entanto, permanece evidente que a titulação, embora essencial, não resolve sozinha as demandas dos territórios regularizados. A falta de infraestrutura, saneamento e serviços públicos confirma a perspectiva de Alfonsin (2007) de que a regularização deve integrar um processo mais amplo de inclusão socioespacial. Em Teresina, a expansão urbana fragmentada reforça essa necessidade, indicando que intervenções urbanísticas mais abrangentes são fundamentais para assegurar condições adequadas de habitabilidade. As questões ambientais também tornam a regularização mais complexa. A presença de assentamentos em áreas ecologicamente sensíveis exige conciliar o direito à moradia com a preservação ambiental e a prevenção de riscos geotécnicos e hidrológicos. As análises indicam a necessidade de soluções integradas, como reassentamentos em áreas de risco e requalificação ambiental progressiva, incorporadas às políticas de ordenamento territorial.

Em síntese, a experiência de Teresina reúne boas práticas que fortalecem a regularização fundiária, especialmente no uso de geotecnologias e na articulação institucional. Contudo, para que tais avanços se consolidem, é necessário enfrentar desafios relacionados à urbanização desigual, à vulnerabilidade socioambiental e à necessidade de integração entre regularização, planejamento territorial e políticas sociais.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo teve como objetivo analisar o processo de regularização fundiária nas áreas de expansão urbana e periurbana de Teresina-PI, destacando seus desafios, avanços recentes e o papel das geotecnologias nesse contexto. A partir da investigação realizada, foi possível compreender que a regularização fundiária no município envolve uma série de dimensões interligadas — jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais — que tornam o tema complexo e central para o planejamento urbano contemporâneo.

Os resultados da pesquisa evidenciam que Teresina apresenta um ritmo acelerado de expansão territorial, sobretudo nas zonas Norte e Sul, onde

as ocupações irregulares se concentram e muitas vezes avançam sobre áreas públicas ou ambientalmente sensíveis. Verificou-se também que o marco normativo recente, especialmente a Lei Federal n.º 13.465/2017 (BRASIL, 2017) e a Lei Estadual n.º 8.153/2023 (PIAUI, 2023), associado a programas como o ProUrbe e o Regularizar, possibilitou avanços expressivos, ampliando o número de famílias tituladas e reduzindo entraves burocráticos que historicamente dificultavam a regularização fundiária no município.

Outro achado importante foi o papel decisivo das geotecnologias no aprimoramento das etapas técnicas do processo. O uso de drones, SIG, geoprocessamento e bases geoespaciais integradas qualificou o diagnóstico territorial e reduziu o tempo de execução das atividades, contribuindo para processos mais seguros, precisos e eficientes. A experiência de Teresina demonstra que a modernização tecnológica é indispensável para lidar com a complexidade das áreas irregulares e para garantir decisões mais fundamentadas sob o ponto de vista jurídico e urbanístico.

Entretanto, a pesquisa identificou limites importantes. A titulação isolada não assegura, por si só, melhorias nas condições de vida das famílias regularizadas, especialmente quando persistem problemas de infraestrutura básica, riscos ambientais e carências de serviços públicos. Além disso, a ausência de dados desagregados por bairro e a impossibilidade de realização de trabalho de campo restringiram a profundidade das análises. Esses limites indicam a necessidade de que futuros estudos investiguem os impactos concretos da regularização na qualidade de vida dos beneficiários e na transformação dos territórios regularizados.

Como contribuição para a área, o estudo reforça que a regularização fundiária deve ser tratada como política pública integrada, articulando ações jurídicas, planejamento urbano, proteção socioambiental e participação comunitária. Também evidencia que a experiência de Teresina, especialmente com o uso intensivo de geotecnologias e com a forte articulação interinstitucional, pode servir de referência para outros municípios brasileiros em busca de modelos mais eficientes e inclusivos de gestão territorial.

Por fim, recomenda-se que pesquisas futuras explorem abordagens empíricas que incluam visitas de campo, entrevistas com moradores e análises socioeconômicas mais detalhadas, permitindo aprofundar os efeitos da regularização sobre a dinâmica urbana e sobre a justiça territorial. Com isso, será possível consolidar políticas mais eficazes e capazes de promover a integração plena dos territórios informalmente ocupados ao tecido urbano formal, contribuindo para uma cidade mais justa, sustentável e democrática.

## REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia**: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: IPPUR/FASE, 2007.

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2011.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 1 nov. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 2 nov. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 2 nov. 2025.

CELLARD, A. A análise documental. In: POUPART, Jean et al. **A pesquisa qualitativa**: enfoques epistemológicos e metodológicos. Petrópolis: Vozes, 2008. p. 295-316.

CORSI, Amanda Cristina; MACEDO, Daniel Rodrigues; GUIMARÃES, Raul Borges. Uso de geotecnologias para regularização fundiária: análise de assentamentos precários. **Revista Brasileira de Cartografia**, v. 72, n. 3, p. 468-485, 2020.

EMPRESA TERESINENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO (ETURB). **Regularização Fundiária em Teresina**. Disponível em: <https://www.teresina.pi.gov.br>. Acesso em: 1 nov. 2025.

FLICK, U. **Introdução à pesquisa qualitativa**. 3. ed. Tradução de Joice Elias Costa. Porto Alegre: Artmed, 2009.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ. **ProUrbe – Programa de Regularização Fundiária Urbana**. Disponível em: <https://www.pi.gov.br>. Acesso em: 1 nov. 2025.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Fundamentos de metodologia científica**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

LIMA, Antônia Jesuíta de. **A cidade de Teresina: estudo de geografia urbana**. 2. ed. Teresina: Editora da UFPI, 2002.

LIMA, Iracilde Maria de Moura Fé; LOPES, Wilza Gomes Reis; FAÇANHA, Antonio Cardoso. **A cidade Teresina e suas centralidades urbanas: uma análise do comércio e serviços**. Teresina: EDUFPI, 2019.

MALLMANN, Isabel Cristina Monteiro; TEIXEIRA, Júlio César; MOURAD, Leonice Aparecida. O uso de geotecnologias e do sistema de informações geográficas do registro de imóveis (SIG-RI) nos processos de regularização fundiária urbana. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, v. 11, n. 1, p. 23-45, 2025.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

PIAUÍ. **Lei Estadual nº 8.153, de 22 de novembro de 2023**. Institui a Política Estadual de Regularização Fundiária Urbana e cria o Programa de Regularização Fundiária Urbana – ProUrbe. Teresina: DOE, 2023.

PIAUÍ. Tribunal de Justiça do Estado do Piauí. **Provimento Conjunto nº 89, de 2023**. Dispõe sobre o Programa Regularizar. Teresina: TJPI, 2023.

SILVA, José Borzacchiello da; LOPES, Maria Ivoneide; MONTEIRO, Circe Maria Gama. **Geografia e história: educação no Piauí**. Teresina: EDUFPI, 2015.

STANGANINI, Fabio Noel; LOLLO, José Augusto de; CARVALHO, Rodrigo Custódio Urban de; LORANDI, Reinaldo. Uso de geotecnologias para identificação de áreas para regularização fundiária urbana. **Revista Brasileira de Cartografia**, v. 76, p. 1-20, 2024.

MINAYO, M. C. S. **O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde**. 14. ed. São Paulo: Hucitec, 2012.

# 18

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ASSENTAMENTO CORTE DO MEIO (ALTOS-PI): IMPACTOS SOCIAIS E PROPOSTAS PARA AMPLIAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL

*Land regularization in the Corte do Meio settlement (Altos-PI): Social impacts and proposals for expanding its social function.*

*Regularización de tierras en el asentamiento Corte do Meio (Altos-PI): Impactos sociales y Propuestas para la Ampliación de la Función Social*

Ana Maria Bandeira Viana<sup>1</sup>

### RESUMO

Este artigo analisa o processo de regularização fundiária no Assentamento Estadual Corte do Meio, situado em Altos, Piauí, destacando seus impactos sociais e propostas para fortalecer a função social da propriedade. Através de uma abordagem mista qualitativa e quantitativa, baseada em dados coletados entre 2019 e 2024, incluindo imagens georreferenciadas e entrevistas com os assentados, avaliou-se a segurança jurídica, mudanças socioeconômicas e melhorias na infraestrutura local. Os resultados indicam avanços significativos no desenvolvimento social e econômico dos beneficiários, embora desafios relativos à infraestrutura e sustentabilidade ambiental persistam. O trabalho propõe estratégias para ampliar a função social da propriedade, fortalecendo a inclusão social e consolidando o desenvolvimento rural sustentável. Este estudo tem como base o Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) da autora, que forneceu os dados, análises e fundamentações teóricas aqui apresentadas.

Palavras-Chaves: inclusão social. desenvolvimento socioeconômico. assentamento rural. sustentabilidade.

1 Engenheira Agrimensora e Cartógrafa, INTERPI, ORCID: 0009-0001-6437-8016, anabandeira@ufpi.edu.br

INSTITUTO DE  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO  
DO PIAUÍ - **INTERPI**



GOVERNO DO  
**PIAUI**  
AQUI TEM TRABALHO.  
AQUI TEM FUTURO.



Avanços e Desafios da Regularização Fundiária

APOIO

Fadex



PATROCÍNIO



REALIZAÇÃO



**LESTU**  
Editora